

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市平阴县济南现代物流产业园区基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0123 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
2025 年 4 月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料,由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;



(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

(一)项目情况简介

1、项目名称

济南现代物流产业园区基础设施建设项目

2、立项单位

本项目的立项单位为平阴交通物流发展有限公司,系山东鸿信交通建设集团有限公司的全资子公司。统一社会信用代码: 91370124MA3U77U91C,法定代表人: 罗军,类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),成立日期: 2020年10月20日;注册资本: 10000.00万,核准日期: 2023年11月21日,登记机关: 平阴县市场监督管理局,住所: 山东省济南市平阴县县城函山路12号,经营范围: 一般项目: 国际货物运输代理;低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);国内贸易代理;规划设计管理;机械设备租赁;工程管理服务;市政设施管理;土石方工程施工;建筑材料销售;园区管理服务;互联网销售(除销售需要许可的商品);煤炭及制品销售;化



工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品批发；金属材料销售；品牌管理；初级农产品收购；农副产品销售；食用农产品批发；礼品花卉销售；食用农产品零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；农用薄膜销售；肥料销售；谷物销售；食用农产品初加工；日用品销售；进出口代理；食品进出口；货物进出口；保健食品（预包装）销售；小微型客车租赁经营服务；汽车零配件批发；轮胎销售；润滑油销售；信息技术咨询服务；数字文化创意内容应用服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；广告设计、代理；广告发布；人工智能公共服务平台技术咨询服务；新能源汽车整车销售；软件销售；供应链管理服务；道路货物运输站经营；工程造价咨询业务；汽车销售；石油制品销售（不含危险化学品）；土地整治服务；企业总部管理；非金属矿物制品制造；建筑用石加工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；食品销售；小食杂；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；保税物流中心经营；建设工程施工；城市配送运输服务（不含危险货物）；公路管理与养护；建设工程设计；施工专业作业；互联网信息服务；房地产开发经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；非煤矿山矿产资源开采。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展



经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、项目规划审批

（1）2021年2月3日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2102-370124-04-01-882909。

（2）2021年11月6日，平阴县人民政府《关于济南现代物流产业园区基础设施建设项目详细规划的批复》（平政便笺[2021]133号）。

4、项目规模与主要建设内容

济南现代物流产业园区基础设施建设项目规划总建设用地面积约465亩，其中一期建设用地约245亩，建筑面积约16.6万平方米，投资约7亿元；二期建设用地约220亩，投资约3亿元。一期主要建设内容：济南冷链仓储、加工、分拨中心、物流产业孵化中心等，完善物流园区配套设施及市政基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年4月至2025年12月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资100,000.00万元，其中，项目单位自有资金22,000.00万元，本次拟发行专项债券3,000.00万



元，已通过银行融资 13,700.00 万元，拟通过银行融资 61,300.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	100,000.00	100.00%	
一、资本金	22,000.00	22.00%	
（一）自有资金	22,000.00	22.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	78,000.00	78.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	75,000.00	75.00%	

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于冷库租赁收入、其他业态租赁收入、物业服务收入、商业部分租赁收入。

1、冷库租赁收入

冷库租赁收入市场价格行情调查情况说明：从山东省市场租金来看，济南、青岛两地的租金最高，为核定本项目租金标准，我们选取了东阿县、肥城市、聊城市与项目处于同一价格水平圈的同类项目进行调查比较，调查情况如下：



表 2 市场租赁价格行情调查表

序号	调查区域	市场价格行情	市场调查区域位置
1	东阿县	3 元/m ² /天	东阿县经济开发区铜城街道北环路与香江路交汇西南角
2	济南市	3.2 元/m ² /天	济南维尔康实业集团有限公司（附近）
3	肥城市	3 元/m ² /天	肥城市 250 省道西 50 米鲁中桃园物流园（附近）

综合三个冷库起租价看，平均起租价为 90 元/平方·月(3 元/平方·天)，考虑项目为新建项目，且配置较高，采用审慎性原则，本项目冷库平均租赁单价首年按 3.0 元/平方·天(90 元/平方·月)，每三年增长 5%测算。

2、其他业态租赁收入

其他业态租赁收入物流分拨及分拣租赁收入与其他业态租赁收入，综合市场调查情况后，参照类似业态市场租赁标准，最终客观定价租赁费如下：物流分拨及分拣租赁收入按 15 元/平方·月(180 元/平方·年)测算，其他业态租赁费按 45 元/平方·月(540 元/平方·年)测算，增长率按每三年增长 5%测算。

3、物业服务收入

物业服务主要包括项目区共用部位的设备维修和养护管理、清洁卫生和垃圾收集清运以及雨、污水管道的疏通等服务内容，物业服务收费价格参照类似园区物业管理费标准，考虑本项目农产品经营及加工所产生的垃圾下脚料比例大、霉烂变质污染环境等标准要求特点，综合取定物业服务价格 1 元/m²·月，增长率按每三年 5%测算，可出租面积为 166,006.17 m²。



4、商业部分租赁收入

商业部分对外租赁收入主要为产业学院和学术交流中心，总面积为 28,281.04 m²，租赁费按 90 元/平方·月（1080 元/平方·年）测算，同时参照市场价格行情上涨趋势，按运营期租赁费每 3 年上涨 5%进行测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括薪酬及福利费、修理费、水电费、其它费用、相关税费。

1、薪酬及福利费

本项目经营期劳动定员按 20 人测算，人均 6.0 万元/年，增长率按每三年增长 5%考虑。

2、修理费

修理费包括日常维修维护费与大修费用，按年折旧的 3% 测算。

3、水电费

主要包括由出租方承担的冷库等运行电费及水费，根据能耗分析，项目年耗电 184 万度，按峰谷平均 0.8 元/度测算，年电费 147 万元；项目年耗水 30,485 吨，按 4.2 元/吨测算，年水费 13 万元，合计按年水电费 160 万元进行测算。

4、其他费用

包括项目管理、营业费用及其它日常费用，按项目运营收



入的 1%进行测算。

5、相关税费

城市维护建设税计税依据为增值税，税率 5%；教育费附加计税依据为增值税，税率 3%；地方教育费附加计税依据为增值税，税率 2%，房产税按房产出租的租金收入计征的，税率为 12%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年		3,000.00		3,000.00	60.00	60.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2035 年	3,000.00		3,000.00		60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00		1,200.00	4,200.00



2、银行借款

本项目已通过银行借款 13,700.00 万元，其中 6,000.00 万元期限 15 年，5,000.00 万元期限 14 年零 6 个月，2,700.00 万元期限 7 年零 9 个月，合同约定利率均为 5 年期以上 LPR+0.70%，测算当月的 5 年期以上 LPR 为 3.6%，按月付息，据资金使用计划偿还本金；拟后续银行借款融资 61,300.00 万元，利率为 4.9%，按月付息，根据资金使用计划偿还本金。银行借款还本付息情况如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2023 年		6,000.00		6,000.00	2.15	2.15
2024 年	6,000.00	5,000.00		11,000.00	391.18	391.18
2025 年	11,000.00	64,000.00		75,000.00	2,082.57	2,082.57
2026 年	75,000.00		5,800.00	69,200.00	3,466.64	9,266.64
2027 年	69,200.00		6,600.00	62,600.00	3,182.65	9,782.65
2028 年	62,600.00		5,800.00	56,800.00	2,890.86	8,690.86
2029 年	56,800.00		5,800.00	51,000.00	2,611.46	8,411.46
2030 年	51,000.00		7,800.00	43,200.00	2,283.06	10,083.06
2031 年	43,200.00		7,800.00	35,400.00	1,905.66	9,705.66
2032 年	35,400.00		7,700.00	27,700.00	1,529.21	9,229.21
2033 年	27,700.00		8,400.00	19,300.00	1,138.78	9,538.78
2034 年	19,300.00		8,400.00	10,900.00	729.58	9,129.58
2035 年	10,900.00		6,400.00	4,500.00	369.38	6,769.38
2036 年	4,500.00		3,700.00	800.00	124.33	3,824.33
2037 年	800.00		400.00	400.00	26.28	426.28
2038 年	400.00		400.00		11.23	411.23
合计		75,000.00	75,000.00		22,745.02	97,745.02



(四) 项目资金平衡测算表



表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	174,134.23	-	-	-	12,309.89	12,309.89
经营活动支出	B	6,753.90	-	-	-	498.10	498.10
支付的各项税费	C	43,626.94	-	-	-	1,474.31	2,179.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	123,753.40	-	-	-	10,337.48	9,632.51
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	97,464.10	10,997.85	14,608.82	71,857.43		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-97,464.10	-10,997.85	-14,608.82	-71,857.43	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	22,000.00	5,000.00	10,000.00	7,000.00		
专项债券	I	3,000.00			3,000.00		
银行借款	J	75,000.00	6,000.00	5,000.00	64,000.00		
偿还债券本金	K	3,000.00					
偿还银行借款本金	L	75,000.00				5,800.00	6,600.00
支付债券利息	M	1,200.00			60.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N	22,745.02	2.15	391.18	2,082.57	3,466.64	3,182.65
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,945.02	10,997.85	14,608.82	71,857.43	-9,386.64	-9,902.65
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	950.84
期内现金变动	Q=D+G+O	24,344.28	-	-	-	950.84	-270.14
五、期末现金	R=P+Q	24,344.28	-	-	-	950.84	680.69



表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12,309.89	12,925.38	12,925.38	12,925.38	13,571.65	13,571.65
经营活动支出	B	498.10	510.26	510.26	510.26	523.02	523.02
支付的各项税费	C	2,252.23	2,514.83	2,596.93	2,691.28	2,987.79	3,085.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,559.56	9,900.29	9,818.19	9,723.84	10,060.84	9,963.24
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L	5,800.00	5,800.00	7,800.00	7,800.00	7,700.00	8,400.00
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N	2,890.86	2,611.46	2,283.06	1,905.66	1,529.21	1,138.78
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-8,810.86	-8,531.46	-10,203.06	-9,825.66	-9,349.21	-9,658.78
四、期初现金	P	680.69	1,429.39	2,798.23	2,413.36	2,311.54	3,023.18
期内现金变动	Q=D+G+O	748.70	1,368.83	-384.87	-101.82	711.63	304.46
五、期末现金	R=P+Q	1,429.39	2,798.23	2,413.36	2,311.54	3,023.18	3,327.63



表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	13,571.65	14,250.24	14,250.24	14,250.24	14,962.75
经营活动支出	B	523.02	536.42	536.42	536.42	550.49
支付的各项税费	C	4,338.18	4,734.85	4,811.11	4,835.62	5,125.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,710.45	8,978.97	8,902.71	8,878.19	9,287.12
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E					
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H					
专项债券	I					
银行借款	J					
偿还债券本金	K		3,000.00			
偿还银行借款本金	L	8,400.00	6,400.00	3,700.00	400.00	400.00
支付债券利息	M	120.00	60.00			
支付银行借款利息	N	729.58	369.38	124.33	26.28	11.23
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,249.58	-9,829.38	-3,824.33	-426.28	-411.23
四、期初现金	P	3,327.63	2,788.51	1,938.09	7,016.47	15,468.38
期内现金变动	Q=D+G+O	-539.13	-850.41	5,078.38	8,451.91	8,875.89
五、期末现金	R=P+Q	2,788.51	1,938.09	7,016.47	15,468.38	24,344.28



（五）本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	3,000.00	1,200.00	4,200.00	123,753.40
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	75,000.00	22,745.02	97,745.02	
融资合计	78,000.00	23,945.02	101,945.02	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 123,753.40 万元，融资本息合计 101,945.02 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



(此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0123 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 月 13 日





营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (5-1)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙(企业)

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8811.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2025 年 03 月 05 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

证书序号：0022698

发证机关：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制